



Mesto Humenné

Mestské zastupiteľstvo v Humennom

M a t e r i á l
na V. zasadnutie
Mestského zastupiteľstva v Humennom

dňa: 16.08.2023

Bod návrhu programu zasadnutia: **19.A**

Odpredaj jednobytových domov na ulici Jasenovskej v Humennom

Obsah materiálu:

1. návrh uznesenia Mestského zastupiteľstva v Humennom
2. dôvodová správa
3. kópia z katastrálnej mapy
4. kópie „Záveru“ znaleckých posudkov
5. uznesenie MsZ č. 341/2013

Predkladá

Meno a priezvisko, funkcia: Ing. Milan Macko, vedúci odboru správy majetku

Dátum: 16.08.2023

Podpis:

Na základe: plánu práce

Vypracoval

Meno a priezvisko, pracovné zaradenie: Ing. Viera Novotná, referát majetkovoprávny a evidencie majetku

Dátum: 10.08.2023

Podpis:

K prerokovaniu prizvať

Meno a priezvisko, funkcia:



Mesto Humenné

Mestské zastupiteľstvo v Humennom

Návrh na U Z N E S E N I E z V. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Humennom

dňa: 16.08.2023

číslo:/2023

k Odpredaju jednobytových domov na ulici Jasenovskej v Humennom

Mestské zastupiteľstvo v Humennom

1. s c h v a ľ u j e

odpredaj nehnuteľného majetku mesta Humenné takto:

- a) **jednobytový dom súp. č. 1165**, or. č. 105 a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4839** o výmere 301 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4840** o výmere 206 m², druh pozemku – záhrada za cenu **23 022,23 €** na základe znaleckého posudku č. 117/2022 a **150 €** vypracovanie ZP, cena spolu **23 172,23 eur** pre p. Bello Jakuba, trvale bytom Jasenovská 1165/105, Humenné v podiele 1/1,
- b) **jednobytový dom súp. č. 1158**, or. č. 89 a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4813** o výmere 194 m², druh pozemku – záhrada a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4814** o výmere 339 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie za cenu **24 964,99 €** na základe znaleckého posudku č. 116/2022 a **150 €** za vypracovanie ZP, cena spolu **25 114,99 eur**, pre p. Marcelu Jakobovú, Jasenovská 1158/89, Humenné v podiele 1/1,
- c) **jednobytový dom súp. č. 1157**, or. č. 87 a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4812** o výmere 340 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4811** o výmere 197 m², druh pozemku – záhrada za cenu 24 047,59 € na základe znaleckého posudku č. 44/2023 a **150 €** za vypracovanie ZP, cena spolu **24 197,59 €** pre p. Brigitu Lucovú a Dušana Luca, trvale bytom Jasenovská 1157/87, Humenné do bezpodielového spoluvlastníctva manželov 1/1

2. r u š í uznesenie MsZ č. 341/2013 zo dňa 30.08.2013 v celom rozsahu

Dôvodová správa

Mesto Humenné je vlastníkom jednobytových rodinných domov (barakov) na Jasenovskej ulici v Humennom a to:

- budova (podľa listu vlastníctva) so súpisným číslom 1165/105 s pozemkami CKN 4839 a 4840,
- jednobytový dom (podľa LV) so súpisným číslom 1158/89 s pozemkami CKN 4814 a 4813,
- jednobytový dom (podľa LV) so súpisným číslom 1157/87 s pozemkami CKN 4812 a 4811.

Na základe žiadostí, doručených Mestskému úradu v Humennom od nájomníkov, ktorí dlhodobo užívajú predmetné nehnuteľnosti, predkladáme tento materiál na prerokovanie Mestskému zastupiteľstvu v Humennom. Nájomníci žiadajú odkúpenie jednobytových rodinných domov aj s príslušnými pozemkami, ktoré sú súčasťou areálov rodinných domov.

Konkrétne ide o nájomcov:

1. **Bello Jakub**, ktorý užíva budovu so **súpisným číslom 1165/105** s pozemkami **CKN 4839** o výmere 301 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a **CKN 4840** o výmere 206 m², druh pozemku záhrada, žiada o **odpredaj** za cenu 23 022,23 € na základe znaleckého posudku č. 117/2022 plus cena za vyhotovenie znaleckého posudku vo výške **150 €**, cena celkom **23 172,23 €**.
2. **Marcela Jakubová**, ktorá užíva jednobytový dom so súpisným číslom 1158/89 s pozemkami CKN 4814 o výmere 339 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a CKN 4813 o výmere 194 m², druh pozemku záhrada, žiada o **odpredaj** za cenu 24 964,99 € na základe znaleckého posudku č. 116/2022 plus cena za vyhotovenie znaleckého posudku vo výške **150 €**, cena celkom **25 114,99 €**.
3. **Brigita Lucová a Dušan Luco**, ktorí užívajú jednobytový dom so súpisným číslom 1157/87 s pozemkami CKN 4812 o výmere 340 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a CKN 4811 o výmere 197 m², druh pozemku záhrada, žiadajú o **odpredaj** za cenu 24 047,59 € na základe znaleckého posudku č. 44/2023 plus cena za vyhotovenie znaleckého posudku vo výške **150 €**, cena celkom **24 197,59 €**.

Podľa § 17 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v platnom znení sa zákonom limitovaná cena predávaného bytu nevzťahuje na prevod vlastníctva bytov v rodinných domoch. Z uvedeného vyplýva, že na vlastníka sa nevzťahuje povinnosť previesť vlastníctvo bytu a ani cena tohto bytu nie je regulovaná. Je vecou vlastníka bytu či byt prevedie do vlastníctva nájomcu za trhovú cenu, alebo si ho ponechá vo vlastníctve.

Pri predaji týchto nehnuteľností musia byť splnené nasledovné predpoklady:

- musí sa jednať o byt v rodinnom dome. Definícia rodinného domu je uvedená v § 43 b ods. 3 stavebného zákona: „Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia“;
- rozhodnutie vlastníka takéhoto bytu, že ho chce predať – v danom prípade uznesenie Mestského zastupiteľstva v Humennom (podľa zák. č. 182/1993 Z. z. tak nemusí urobiť),
- ak sa vlastníka rozhodne, že chce byt odpredať, tak ho treba odpredať doterajšiemu nájomcovi za trhovú cenu (znalecká hodnota),
- samozrejme za predpokladu, že nájomca si plní povinnosti z nájmu a má platnú nájmovnú zmluvu na dobu neurčitú, ak je nájomca bez zmluvy, možno byt predať tretej osobe,
- pri predaji bytu treba dať vypracovať znalecký posudok.

Mesto Humenné sa pokúšalo v roku 2013 odpredať tieto bytové domy za hodnotu znaleckého posudku, ale neúspešne. Nájomcovia nemali dostatok finančných prostriedkov. Teraz tvrdia, že na odkúpenie nehnuteľnosti majú uzatvorené stavebné sporenie a finančné prostriedky už majú poukázané na účtoch. Pôvodné uznesenie MsZ č. 341/2013 zo dňa 30.08.2013 navrhujeme zrušiť, pretože nebol naplnený článok IX., bod 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Humenné v platnom znení, ktorý znie, citujem: “Kúpna zmluva musí byť uzatvorená do 6 mesiacov od schválenia prevodu v MsZ. Ak sa tak nestane, príslušný odbor MsÚ predloží MsZ návrh na zrušenie prijatého uznesenia. To neplatí v prípade ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z objektívnych príčin.“

Podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 eur, čo však nie je tento prípad.

Stanovisko Mestskej rady v Humennom zo dňa 09.08.2023:

Mestská rada v Humennom **p r e r o k o v a l a** daný materiál a neprijala uznesenie k tomuto materiálu.

Stanovisko Komisie pre disponovanie s majetkom mesta Humenné pri MsZ v Humennom zo dňa 07.08.2023:

Komisia pre disponovanie s majetkom mesta Humenné **o d p o r ú ě a** Mestskému zastupiteľstvu v Humennom:

1. s c h v á l i ť

odpredaj nehnuteľného majetku mesta Humenné takto:

a) **jednobytový dom súp. č. 1165**, or. č. 105 a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4839** o výmere 301 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4840** o výmere 206 m², druh pozemku – záhrada za cenu **23 022,23 €** na základe znaleckého posudku č. 117/2022 a **150 €** vypracovanie ZP, cena spolu **23 172,23 eur** pre p. Bello Jakuba, trvale bytom Jasenovská 1165/105, Humenné,

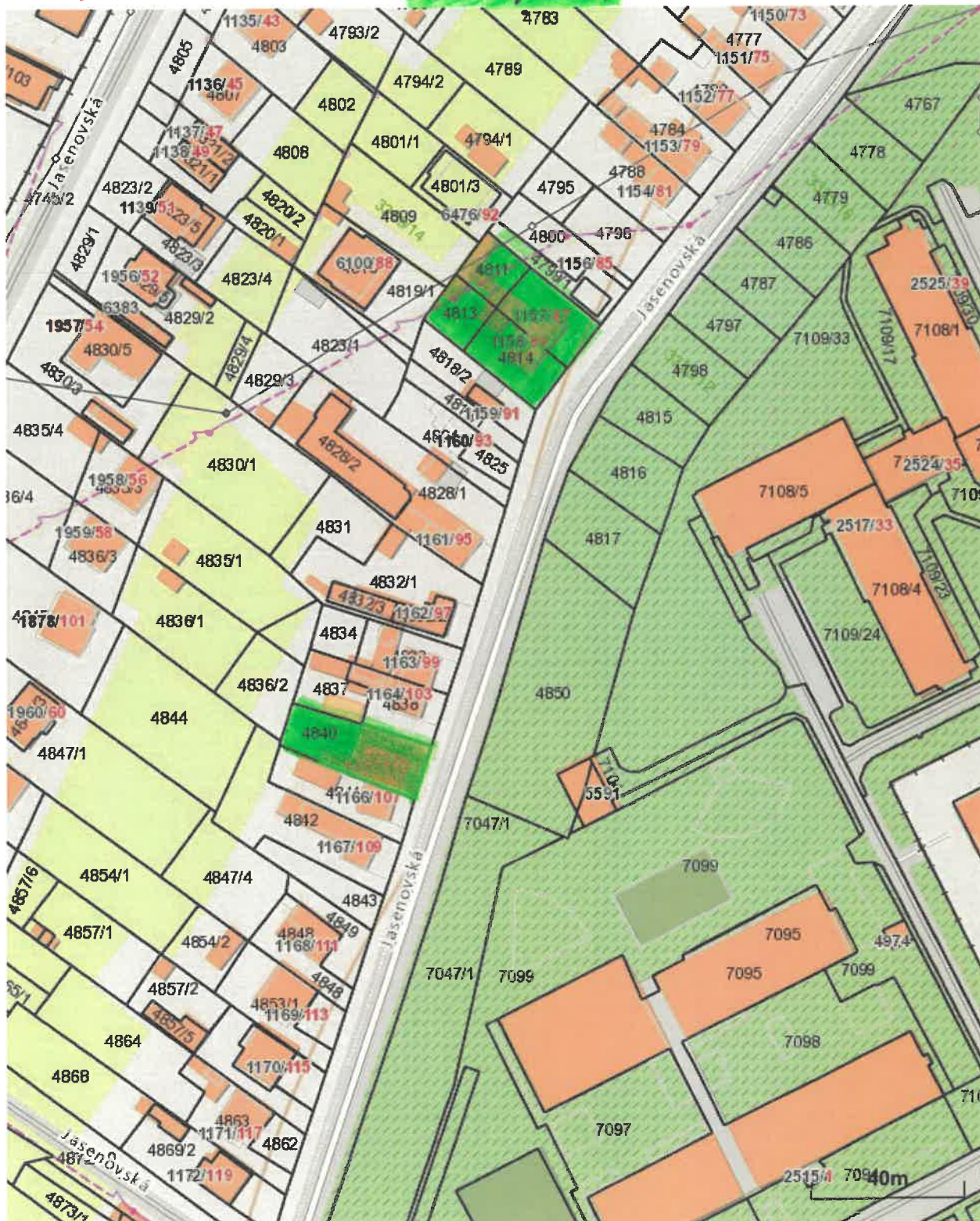
b) **jednobytový dom súp. č. 1158**, or. č. 89 a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4813** o výmere 194 m², druh pozemku – záhrada a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4814** o výmere 339 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie za cenu **24 964,99 €** na základe znaleckého posudku č. 116/2022 a **150 €** za vypracovanie ZP, cena spolu **25 114,99 eur**, pre p. Marcelu Jakubovú, Jasenovská 1158/89, Humenné,

c) **jednobytový dom súp. č. 1157**, or. č. 87 a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4812** o výmere 340 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie a **pozemok**, ktorý je zobrazený ako parcela s vyznačením parcelného čísla **CKN 4811** o výmere 197 m², druh pozemku – záhrada za cenu 24 047,59 € na základe znaleckého posudku č. 44/2023 a **150 €** za vypracovanie ZP, cena spolu **24 197,59 €** pre p. Brigitu Lucovú a Dušana Luca, trvale bytom Jasenovská 1157/87, Humenné

2. z r u š i ť uznesenie MsZ č. 341/2013 zo dňa 30.08.2013 v celom rozsahu

Parcela registra C, 4812, 4811 - BRIGITA LUCOVA a DUŠAN L.
4839, 4810 - BELLO JAKUB
4813, 4814 - MARCELA JAKUBOVÁ

Prešovský > Humenné > Humenné > k.ú. Humenné



Luceo - Luceová

III. ZÁVER

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 1157/87	6 508,78
predložené schody	16,50
Spolu stavby	6 525,28
Pozemky	
záhrada - parc. č. 4811 (197 m ²)	6 428,11
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 4812 (340 m ²)	11 094,20
Spolu pozemky (537,00 m²)	17 522,31
Všeobecná hodnota celkom	24 047,59
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	24 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťštyritisíc Eur	

V Humennom 19.06.2023

Ing. KONDIS Jozef



M. Jakubovič

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom, Jasenovská 1157/89	
Pozemky	7 573,20
záhrada - parc. č. 4813 (194 m ²)	6 330,22
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 4814 (339 m ²)	11 061,57
Spolu pozemky (533,00 m²)	17 391,79
Všeobecná hodnota celkom	24 964,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťpäťtisíc Eur	

V. Humennom, dňa 19.12.2022



Ing. KONDIS Jozef

BELLO JAKUB

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 1165/105	6 478,82
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 4839 (301 m ²)	9 821,63
záhrada - parc. č. 4840 (206 m ²)	6 721,78
Spolu pozemky (507,00 m²)	16 543,41
Všeobecná hodnota celkom	23 022,23
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	23 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtisíc Eur	

V Humennom, dňa 26.11.2022

Ing. Kondis Jozef





Mesto Humenné

Mestské zastupiteľstvo v Humennom

U Z N E S E N I E

z XIX. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Humennom

dňa: 30. 08. 2013

číslo: 341/2013

k Návrhu na odpredaj jednobytových domov na Jasenovskej ul. v Humennom

Mestské zastupiteľstvo v Humennom

s c h v a ľ u j e

odpredaj štyroch mestských jednobytových domov na Jasenovskej ul. v Humennom na základe znaleckého posudku doterajším užívateľom a to:

- bytový dom – súpisné číslo 1204/4
- bytový dom – súpisné číslo 1165/105
- bytový dom – súpisné číslo 1157/89
- bytový dom – súpisné číslo 1158/87

PhDr. Jana Vaľová, v. r.
primátorka mesta

Overovatelia:

PaedDr. Alexander Fecura

Mgr. Monika Karaffová



Humenné, Prešovský kraj
Google Street View
nov 2021 Zobrazit ďalšie dátumy

Google

Vytvorenie snímky: nov 2021 © 2023 Google



Google 105 Jasenovská



Humenné, Prešovský kraj
Google Street View
nov 2021 Zobrazit ďalšie dátumy

Google

Vytvorenie snímky: nov 2021 © 2023 Google

